

# Presentación

## Fronterizaciones urbanas: de la ocupación de terrenos a la propiedad legalizada

Mattias Borg Rasmussen<sup>1</sup>

María Cariola<sup>2</sup>

América Latina es la región más urbanizada del mundo. Más del 80 % de la población vive en zonas urbanas y se caracteriza por su cantidad de megaciudades. Las dinámicas urbanas son un tema históricamente importante para las ciencias sociales de esta parte del mundo. En las décadas de 1940 y 1950 comenzó un movimiento poblacional desde áreas rurales hacia ciudades como Lima, Buenos Aires y Ciudad de México. El énfasis en el estado planificador, modernizador y desarrollista de la mitad de ciclo ha sido reemplazado por lo que de Antuñano (2025) llama la ciudad neoliberal. En esta transición —y en medio de lo que José Matos Mar (1986) llamó el «desborde popular»— en el contexto peruano de crisis profunda en los años 80, observamos que la ciudad como objeto de estudio, de políticas y de imaginación sigue siendo un reto central para la sociología y las ciencias sociales.

La ciudad de Lima experimentó un crecimiento acelerado durante la segunda mitad del siglo XX. Mientras que los migrantes inicialmente se asentaron en los tugurios del centro urbano, la ciudad pronto se expandió hacia las llamadas

---

<sup>1</sup> Universidad de Copenhague, Dinamarca. Correo electrónico: mbr@ifro.ku.dk  
<https://orcid.org/0000-0002-1869-3525>.

<sup>2</sup> Universidad de Copenhague, Dinamarca. Correo electrónico: maca@ifro.ku.dk  
<https://orcid.org/0000-0002-1869-3525>.



barriadas, que más tarde fueron rebautizadas como pueblos jóvenes. La expansión de Lima mediante ocupaciones organizadas es bien conocida por muchos, en gran parte debido al trabajo de Hernando de Soto y su Instituto Libertad y Democracia, que promovió un programa masivo y rápido de titulación. Sin embargo, el problema de la «informalidad» en Lima no puede reducirse a los títulos de propiedad. A medida que Lima se extiende por tres cuencas hidrográficas, el acceso al agua y a otros servicios constituye un asunto crítico en esta ciudad desértica (Ioris, 2012). Las organizaciones comunitarias se han movilizado en torno a la provisión de agua (Abarca & Moraes, 2021; véase también Davis, 2006). Aquí, las instituciones públicas de planificación urbana se encuentran con la organización de base (Criqui, 2013). Las organizaciones vecinales dependen, por tanto, de sus capacidades de intermediación. Estas también contribuyen significativamente a consolidarse como autoridades locales (Desmaison *et al.*, 2023). Por otro lado, los barrios cerrados y otras formas de vivienda de alto nivel suelen contar con sus servicios ya instalados. Los promotores privados y las empresas constructoras compran el terreno, asegurando su correcta reclasificación como áreas residenciales —aunque, a veces, esto ocurre posteriormente— y venden unidades habitacionales que ya cuentan con los flujos adecuados. Sin embargo, las apariencias a menudo ocultan los procesos de exclusión y desposesión que están detrás de su conformación (López-Morales, 2016).

Este dossier indaga en la relación entre la propiedad y la autoridad en el desarrollo urbano en América Latina. Las reclamaciones legales sobre tierras en la periferia urbana se acumulan a una velocidad sin precedentes, mientras los paisajes urbanos se financializan cada vez más. Esto genera disputas por el acceso, con ocupaciones de tierras y desalojos. La competencia entre distintos registros para conceptualizar la tierra en un contexto de urbanización provoca conflictos sobre qué reclamaciones prevalecen y cómo, así como sobre qué es legal y qué constituye un delito. Utilizamos el verbo neológico *fronterizar* para señalar cómo estos procesos forman parte de una reestructuración fundamental de relaciones de autoridad y propiedad. En otras palabras, sostenemos que la urbanización en la periferia urbana es un proceso dinámico de destrucción y recreación institucional. Las dinámicas de frontera disuelven los órdenes sociales existentes —sistemas de propiedad y sus códigos, jurisdicciones políticas, derechos y contratos sociales— y abren paso a nuevas instituciones de apropiación, desposesión, cercamiento y exclusión (Rasmussen & Lund, 2018). En las fronteras, la materia y las instituciones se deshacen para recomponerse de maneras nuevas.

La *periurbanización* de la ciudad es un modo heterogéneo de producir el espacio urbano que rompe con las prácticas de planificación, generando nuevos espacios políticos y lógicas burocráticas (Caldeira, 2016). Este proceso nos invita

a considerar las distinciones entre lo formal/informal y legal/illegal como fenómenos empíricos. Estas categorías no son ni fijas ni estables, y no son creadas únicamente por los estados. De hecho, la informalidad está condicionada por la formalidad. Por lo tanto, la legalidad de la propiedad urbana es un campo de lucha donde las personas atribuyen las cualidades de ley y legales a ciertos hechos. El desarrollo de la propiedad urbana a menudo comienza en la ilegalidad y, solo posteriormente, se convierte en legal (Calderón, 2016). La *legalización* de la propiedad, antes que anteceder su ejercicio, suele suceder después. Usualmente, así se formalizan hechos que ya existen en el terreno a legalizar.

Con el tiempo, los asentamientos no legales pueden convertirse en «hechos establecidos», demasiado difíciles y costosos de deshacer (Degregori *et al.*, 1986). Esto crea una paradoja: gran parte del desarrollo urbano no sigue planes legales oficiales. En cambio, el verdadero desarrollo urbano se presenta como legal cuando los usuarios de la tierra y las autoridades visten el acceso y posesión como propiedad. En otras palabras, se legaliza. Tales procesos pueden resultar extremadamente conflictivos debido a que las cuestiones clave de propiedad, identidad, el valor de la tierra y autoridad pública dependen de ellos. Por lo tanto, la imagen de la ley como fuente de justicia y orden universal oculta sus operaciones reales. Así, la ley legitima la distribución real de derechos, recursos y privilegios.

Los artículos de este dossier vienen en tres partes, aunque sus temáticas se sobreponen y entrelazan. Son investigaciones sobre la producción de espacios liminales y su consolidación institucional de la ciudad, exponiendo así las expresiones empíricas de las tensiones entre las categorías de informalidad y formal, legalidad e ilegalidad.

El primer bloque de artículos muestra dinámicas de planeamiento desde abajo y cómo las aspiraciones locales se encuentran con clasificaciones de espacios y pobladores desde las instituciones. **Arriola Laura** analiza traficantes de tierra en Ate, en el oeste de Lima, comparando dos barrios adyacentes que han tenido dos diferentes agentes involucrados en la transferencia de tierra con motivos muy distintos: económico y político. El autor muestra cómo los procesos de urbanización informal son producidos en los espacios intersticios entre las políticas de urbanización y actores estatales y los actores informales —y hasta ilegales— de la sociedad civil. **Núñez** analiza las políticas de escrituración en cinco barrios del Gran Buenos Aires, siguiendo la circulación de certificaciones dominiales legalmente ambivalentes. Más que ser un hecho que ocurre una vez, la estructuración es un proceso continuo y el artículo muestra que depende de factores extra-legales como la política municipal, la trayectoria del asentamiento y de los habitantes. **Oriolani** analiza el uso de la categoría de «usurpación» en Mar del Plata, Argentina, en disputas entre nuevos habitantes al Paseo Costanero Sur y los antiguos residentes. Al centro de las disputas están las cualidades estéticas de los proyectos habitacionales de bioconstrucción

de los nuevos habitantes. Demuestra que la categoría de usurpación se evoca de manera arbitraria y que los intentos de criminalización no tienen que ser legales para ser eficaces.

El segundo bloque de artículos enfatiza más directamente el rol del estado como promotor de cambios espaciales y sociales en las ciudades a través de sus herramientas de planificación. **Mendoza Bazán** rastrea los impactos del Proyecto Fugaz en el Callao (Perú), un proyecto de planificación urbana a gran escala con fines comerciales que se planteó desde el Estado y los desarrolladores como renovación urbana. El artículo analiza esta remodelación como un proceso de gentrificación que ha producido un espacio fragmentado, donde residentes de diferentes capas sociales conviven, pero no interactúan. Desde San Juan, una ciudad intermedia de Argentina, **Blanco Ávila y Dalla Torre** analizan los procesos de relocalización habitacional estatal desarrollados desde los años 2000. El Estado provincial intervino fuertemente en la composición espacial de la ciudad, regularizando y relocalizando partes de la población. Asimismo, estos procesos contenciosos estaban involucrados en la construcción de territorios democráticos y sostenibles, donde las autoras sostienen que las políticas implementadas producían mejoras en el acceso a la tierra, viviendas y servicios.

El tercer bloque explora la relación entre la ciudad y el medio ambiente a través de la peri-urbanización y el conflicto socioambiental. **Méndez-Espinoza et al.** analizan la transformación del suelo agrario en la ciudad de Puebla en México. Es un proceso de peri-urbanización en la que las transformaciones territoriales configuran un espacio que está en proceso de expansión urbano. Tomando el concepto de acumulación por desposesión, los autores muestran como la expansión urbana, a través de las políticas neoliberales y la especulación inmobiliaria, va desplazando las prácticas agrícolas tradicionales. Esto, en consecuencia, afecta la seguridad alimentaria local. **Dichdji**, por su parte, realiza un análisis histórico-ambiental sobre la relación entre la transformación ambiental y las dinámicas de propiedad urbana en la cuenca Matanza-Riachuelo, Argentina. En una zona de contaminación crónica, los procesos de urbanización informal han estado estrechamente ligados a la organización colectiva ambiental. Muestra cómo —y así estableciendo vínculos al primer bloque de este dossier— las disputas socioambientales y la organización colectiva interpelan al orden jurídico, legitimando y legalizando el acceso a la tierra.

## REFERENCIAS

- Abarca, A. L. F., & Moraes, L. M. (2021). Political Ecology in the Study of Urban Segregation. A Case Study on the Construction of Walls on the Outskirts of Lima, Peru. *Revista de Gestão Ambiental e Sustentabilidade*, 10(1), 1-30, e18350. <https://doi.org/10.5585/geas.v10i1.18350>.
- Caldeira, T. P. (2016). Peripheral Urbanization: Autoconstruction, Transversal Logics, and Politics in Cities of the Global South. *Environment Society and Space*, 35(1), 3-20. <https://doi.org/10.1177/0263775816658479>
- Calderón, J. (2016). *La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX*. Punto Cardinal.
- Criqui, L. (2013). Pragmatic Planning: Extending Water and Electricity Networks in Irregular Settlements of Lima, Peru. *Planum, Journal of Urbanism*, 26(1). <http://www.planum.net/download/ctbt2012-criqui-section-1>
- Davis, M. (2006) *Planet of Slums*. Verso.
- de Antuñano, E. (2025). The “Latin American City”? The Rise and Fall of a Figment of the Social Imagination. *Latin American Research Review*, 60(3), 733-743. <https://doi.org/10.1017/lar.2025.10040>
- Desmaison, B., Ramírez Corzo Nicolini, D., & Rivero, L. R. (2023). Building Common Understandings of Urban Inequalities to Generate Relevant Solutions in Lima, Peru. *Environment & Urbanization*, 35(1), 30-48. <https://doi.org/10.1177/09562478221144403>
- Degregori, C., Lynch, N., & Blondet, C. (1986). *Conquistadores de un nuevo mundo. De invasores a ciudadanos*. IEP.
- Ioris, A. A. (2012). The Geography of Multiple Scarcities: Urban Development and Water Problems in Lima, Peru. *Geoforum*, 43(3), 612-622. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2011.12.005>
- López-Morales, E. (2016). Gentrification in Santiago, Chile: a Property-led Process of Dispossession and Exclusion. *Urban Geography*, 37(8), 1109–1131. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1149311>
- Matos Mar, J. (1986). *Desborde popular y crisis del Estado: el nuevo rostro del Perú en la década de 1980*. Instituto de Estudios Peruanos.
- Rasmussen, M. B., & Lund, C. (2018). Reconfiguring Frontier Spaces: The Territorialization of Resource Control. *World Development*, 101, 388-399. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2017.01.018>